감 정 평 가 서

APPRAISAL REPORT

건 명:	채 경 자 소유물건 (2025타경1190)
의 뢰 인:	대구지방법원 사법보좌관 손종욱
감정평가서번호:	별빛2510-2201

이 감정평가서는 감정평가 의뢰목적 외의 목적에 사용하거나 타인(의뢰인 또는 제출처가 아닌 자)이 사용할 수 없을 뿐 아니라 복사, 개작(改作), 전재(全載)할 수 없으며 이로 인한 결과에 대하여 감정평가법인등은 책임을 지지 않습니다.



별빛감정평가사사무소

(구분건물)감정평가표

본인은 감정평가에 관한 법규를 준수하고 감정평가이론에 따라 성실하고 공정하게 이 감정평가서를 작성하였기에 서명날인합니다.

감 정 평 가 사 강 효 원

감정평가액	육천만원정(₩60,000,000.-)			
의 뢰 인	대구지방법원 사법보좌관 손종욱	감정평가 목 적	경 매	
제 출 처	경매1계	기준가치	시장가치	
소 유 자 (대상업체명)	채 경 자 (2025타경1190)	감정평가 조 건	-	
목록표시 근 거	귀 제시목록	기준시점	조 사 기 간	작 성 일
기 타 참고사항	-	2025.11.03	2025.11.03	2025.11.04

감정평가내용	공부(公簿)(의뢰)		사 정		감 정 평 가 액	
	종 류	면적(㎡) 또는 수량	종 류	면적(㎡) 또는 수량	단 가	금 액
	아파트	1세대 이	아파트	1세대 하	- 여 백	60,000,000
	합 계					₩60,000,000

감정평가액의 산출근거 및 결정의견

" 별 지 참 조 "

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

Ⅰ. 감정평가의 개요

1. 감정평가의 목적

본건은 경상북도 경산시 진량읍 황제리 소재 "진성초등학교" 북동측 인근에 위치하는 "창신황제타운 제105동 제17층 제1708호" 단위세대로서, 대구지방법원(경매1계)의 경매 목적을 위한 감정평가입니다.

2. 기준가치

본건은 「감정평가에 관한 규칙」 제5조제1항의 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)인 "시장가치" 를 기준으로 감정평가하였습니다.

3. 감정평가 조건

해당사항 없습니다.

4. 감정평가 방법

가. 본건 평가는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 및 「감정평가에 관한 규칙」 등 감정평가와 관련된 법규 및 규칙, 감정평가의 일반이론 등에 따라 감정평가하였습니다.

나. 본건은 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 거래사례비교법으로 평가하되, 본건은 토지의 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄로 하여 감정평가하였습니다.

다. 대상물건은 소유권 대지권과 건물이 일체로 거래되는 구분건물로서 대상물건의 특성상 주된 감정평가방법 외의 "토지와 건물의 가액을 각각 산정하여 이를 합산하는 감정평가액을 산정하는 원가법, 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법인 수익환원법"으로 산출한 시산가액과의 비교를 통한 합리성 검토는 불필요하거나 부적절하다고 판단되어 이를 생략하였습니다.

5. 감정평가 근거법령(감정평가에 관한 규칙)

제11조(감정평가방식) 감정평가법인등은 다음 각 호의 감정평가방식에 따라 감정평가를 한다.
1. 원가방식: 원가법 및 적산법 등 비용성의 원리에 기초한 감정평가방식
2. 비교방식: 거래사례비교법, 임대사례비교법 등 시장성의 원리에 기초한 감정평가방식 및 공시지가기준법
3. 수익방식: 수익환원법 및 수익분석법 등 수익성의 원리에 기초한 감정평가방식

제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가법인등은 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가해야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.
② 감정평가법인등은 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의 감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토해야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그렇지 않다.
③ 감정평가법인등은 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.

제16조(토지와 건물의 일괄감정평가) 감정평가법인등은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 등 제7조제2항에 따라 토지와 건물을 일괄하여 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용해야 한다. 이 경우 감정평가액은 합리적인 기준에 따라 토지가액과 건물가액으로 구분하여 표시할 수 있다.

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.
7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

6. 기준시점

본건의 기준시점은「감정평가에 관한 규칙」제9조 제2항에 따라 가격조사를 완료한 날짜인 2025년 11월 03일입니다.

7. 실지조사 · 실시기간 및 내용

본건은「감정평가에 관한 규칙」제10조에 따라 2025년 11월 03일에 실지조사를 하여 대상물건을 확인하였으며, 실지조사시 목록표시근거 상의 공부 및 의뢰된 목록을 기준으로 하여 대상물건의 현황, 대상물건의 특성 등을 확인하였습니다.

8. 그 밖의 사항

가. 구분소유건물은 "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률" 제20조의 규정에 따라 건물과 대지사용권이 일체성을 가지며, 또한 일반적으로 건물과 토지를 일체로 하여 거래가 되므로 토지와 건물을 구분하여 평가하는 것이 곤란하나, 경매진행시 참고를 위해 토지와 건물의 가격을 "집합건물 구분평가시 토지,건물 배분비율에 관한 지침" 및 지역적 특성, 대상 부동산의 성격 등에 의거하여 건물과 토지의 가격을 배분하여 "구분건물 감정평가 명세표"에 부기하였으니 경매 진행시 참고하시기 바랍니다.

나. 본건의 내부구조, 마감상태 등은 거주인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 동류형 물건의 통상적인 이용상황 등을 기준하였으며, 본건의 위치확인은 건축물 현황도, 현관 출입문의 표시등에 의거 확인하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

II. 대상 부동산의 개요

【일련번호 1)】

소 재 지	경상북도 경산시 진량읍 황제리 70-1번지 (도로명주소: 경상북도 경산시 진량읍 황제1길 86-31)				
건물명 /동,층,호수	창신황제타운 제105동 제17층 제1708호				
용도 등	용 도	사용승인일	용도지역	세대수	층수(지하/지상)
	아파트	1996.11.25	제3종일반 주거지역	1,112세대 (총 7개동)	-/20
면 적	전유(㎡) (A)	주거공용(㎡) (B)	전체(㎡) (A+B)	대지권 (㎡)	공동주택가격 (원,2025.1.1.)
	59.91	18.984	78.894	32.2733	37,800,000

III. 감정평가액의 산출

1. 감정평가방법의 적용

「감정평가에 관한 규칙」 제16조에 따라 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 방법인 거래사례비교법에 의합니다.

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

2. 감정평가에 참고한 가격자료

가. 인근지역 거래사례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래금액(원) (단가,원/㎡)	거래시점 사용승인일	비 고
A	진량읍 황제리 70-1	창신황제타운 제105동 제9층 제9**호	59.91	58,000,000	2025.08.11	
				(968,000)	1996.11.25	
B	진량읍 황제리 70-1	창신황제타운 제102동 제11층 제11**호	59.91	60,000,000	2025.09.11	
				(1,002,000)	1996.11.25	
C	진량읍 황제리 70-1	창신황제타운 제105동 제19층 제19**호	59.91	65,000,000	2025.10.20	
				(1,085,000)	1996.11.25	

◉ 거래단가 : 전유면적 기준
◉ 자료출처(실거래) : 등기사항전부증명서 및 감정평가정보체계(KAIS)

나. 인근지역 평가사례

기호	소재지	건물명 동/층/호수	평가 목적	전유면적 (㎡)	평가가액(원) (단가,원/㎡)	기준시점	비 고
ⓐ	진량읍 황제리 70-1	창신황제타운 제104동 제4층 제4**호	경매	59.91	61,000,000	2024.10.14	
					(1,018,000)		
ⓑ	진량읍 황제리 70-1	창신황제타운 제105동 제11층 제11**호	경매	59.91	60,000,000	2025.02.17	
					(1,002,000)		

◉ 평가단가 : 전유면적 기준
◉ 자료출처 : 한국감정평가협회 감정평가정보센터

다. 인근지역 유사부동산의 거래가격수준

지리적 위치	이용상황	가격수준(전유면적기준)	비 고
인근지역	아파트	@900,000 ~ @1,050,000(원/㎡)	기준층
가격수준에 관한 의견	위치, 층별 및 호별 효용에 따라 가격편차가 나타납니다		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

라. 경매 낙찰가율

지역 / 기간	경상북도 경산시 / 2024년 11월 ~ 2025년 10월

구 분	낙 찰 가			낙 찰 건 수		
	총감정가	총낙찰가	낙찰율(%)	총건수	낙찰건수	율(%)
집합건물	16,690,500,000원	12,940,651,805원	77.5	306	96	31.4
-아파트	14,828,500,000원	11,804,763,905원	79.6	242	84	34.7

◉ 자료출처 : 인포케어(최근 1년간 해당지역 용도별 평균 낙찰가율)

3. 거래사례비교법에 의한 시산가액

가. 비교사례의 선정

위 거래사례 중 대상물건의 인근지역에 위치하며, 물적 유사성 및 비교가능성이 높다고 판단되는 【거래사례 B】를 비교사례로 선정하였습니다.

기호	소재지	건물명 동/층/호수	전유면적 (㎡)	거래가격(원) (단가,원/㎡)	거래시점 사용승인일	비 고
B	진량읍 황제리 70-1	창신황제타운 제102동 제11층 제11**호	59.91	60,000,000	2025.09.11	
				(1,002,000)	1996.11.25	

나. 사정보정

위 비교사례 물건은 인근지역의 정상적인 가치수준 대비 정상적인 거래사례로 판단되어 별도의 사정보정은 필요하지 아니합니다. 【1.00】

다. 시점수정

1) 개 요

한국부동산원이 발표하는 전국주택가격동향조사(월간동향)의 아파트 매매가격지수를 활용하여 시점수정치를 산정하되, 해당 월의 가격지수가 미고시된 경우 직전 월의 가격지수를 적용하였습니다.

2) 시점수정치 내용(거래사례 기준)

지 역	시점수정치	시점수정치 산정
경상북도 경산시 (25.09.11~25.11.03)	1.00000	거래시점 : 2025.09.11, 2025년 08월 지수를 적용 함 기준시점 : 2025.11.03, 2025년 10월 지수를 적용하여야 하나 발표이전 이므로 2025년 09월 지수를 적용함 2025.09.11 매매 가격지수 (적용: 2025년 08월) : 98.7 2025.11.03 매매 가격지수 (적용: 2025년 09월) : 98.7 시점수정치 : 98.7/98.7≒1.00000

◉ 시점 수정치 : 소수점 6째 자리에서 사사오입
◉ 기준시점 지수 : 시점 당시 최종 발표된 지수

라. 가치형성요인 비교

【기호 1 : 비교사례 B】

구 분		격 차 율		비 고
조 건	세 부 항 목	비교사례	대상물건	
단지 외부 요인	대중교통의 편의성(지하철, 버스정류장)	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지 내에 소재하여 외부요인 대등합니다.
	교육시설 등의 배치			
	도심지 및 상업·업무시설과의 접근성			
	차량이용의 편리성			
	공공시설 및 편익시설 등의 배치			
	자연환경(조망·풍치·경관 등)			
단지 내부 요인	시공업체의 브랜드	1.00	1.00	대상과 사례는 동일단지 내에 소재하여 내부요인 대등합니다.
	단지내 총 세대수 및 최고층수			
	건물의 구조 및 마감상태			
	경과연수에 따른 노후도			
	단지내 면적구성(대형·중형·소형)			
	단지내 통로구조(복도식/계단식)			
호별 요인	층별 효용	1.00	1.00	대상과 사례는 층별효용(17층/11층) 및 향별효용(공히 남향)에서 대등합니다.
	향별 효용			
	위치별 효용(동별 및 라인별)			
	전유·공용부분의 면적 및 대지권의 크기			
	내부 평면방식(베이)			
	간선도로 및 철도 등에 의한 소음			
기타 요인	기타 가치에 영향을 미치는 요인	1.00	1.00	대등합니다.
누 계		1.000		

감정평가액의 산출근거 및 결정 의견

마. 거래사례비교법에 시산가액

기호	거래사례 (원/㎡)	사정 보정	시점 수정	가치형성 요인비교	전유면적 (㎡)	산출가액 (원)	결정가액 (원)
1	1,002,000	1.00	1.00000	1.000	59.91	60,029,820	60,000,000

Ⅳ. 감정평가액 및 결정 의견

1. 감정평가액

기 호	건물명 동/층/호수	전유면적(㎡)	감정평가액(원)	비 고
1	창신황제타운 제105동 제17층 제1708호	59.91	60,000,000	
합 계			**60,000,000**	

2. 결정 의견

『감정평가 및 감정평가사에 관한 법률』 및 『감정평가에 관한 규칙』 등 감정평가 관련 제 법령에 근거하여 비교방식인 거래사례비교법에 의하여 산정한 가액의 합리성이 인정되므로 거래사례비교법에 의거하여 산정한 금액을 감정평가액으로 결정하였습니다.

구분건물 감정평가명세표

일련번호	소재지	지 번	지 목 및 용 도	용도지역 및 구 조	면 적 (㎡) 공 부	면 적 (㎡) 사 정	감정평가액	비 고
1	경상북도 경산시 진량읍 황제리 [도로명주소] 경상북도 경산시 진량읍 황제1길 86-31	70-1 창신황제 타운 제105동	공동주택 (아파트)	철근콘크리트 벽식조 평스라브지붕 20층 1층 2층~18층 각 19층 20층	 646.96 630.32 630.52 630.32			
(1)	경상북도 경산시 진량읍 황제리	70-1	대	제3종일반주거지역 (내) 철근콘크리트 벽식조 제17층 제1708호 (1).소유권 대지권	38,265 59.91 32.2733 --- 38,265	59.91 32.2733	60,000,000	
						토지·건물 토 지 : 건 물 :	배분내역 18,000,000 42,000,000	
	합 계						₩60,000,000.-	
			이하		여	백		

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(1) 위치 및 주위환경

본건은 경상북도 경산시 진량읍 황제리 소재 "진성초등학교" 북동측 인근에 위치하는 "창신황제타운 제105동 제17층 제1708호" 단위세대로서, 부근 일대는 다가구주택, 근린생활시설, 산업단지내 공장 및 농경지 등으로 형성되어 있으며, 주위환경은 보통입니다.

(2) 교통상황

본건까지 차량출입이 용이하며, 주변 간선도로 및 인근 교통시설등과의 접근성등을 고려할때 제반교통사정은 보통입니다.

(3) 건물의 구조

철근콘크리트 벽식조 평스라브지붕 20층건 중 17층 1708호 단위세대로서,
외벽 : 몰탈위 페인트마감 등,
내벽 : 벽지 및 일부 타일 등 마감,
바닥 : 장판 및 일부 타일 등 마감,
창호 : 샷시2중창 입니다.

(4) 이용상태

아파트로 이용중이며 방2, 거실, 주방, 욕실1 등으로 조사 됩니다.

(5) 설비내역

위생 및 급배수설비, 옥내소화전설비, 승강기설비, 도시가스에 의한 개별난방 설비 등이 되어있습니다.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

(6) 토지의 형상 및 이용상태

본건 단지는 인접지대와 대체로 등고평탄한 부정형의 토지로서, 아파트 부지로 이용중입니다.

(7) 인접 도로상태등

본건 단지 서측으로 폭 약 12미터 내외의 포장도로 및 동측으로 폭 약8미터 내외의 진입로를 통하여 출입가능합니다.

(8) 토지이용계획 및 제한상태

제3종일반주거지역, 중로2류(폭 15m~20m)(진11,경산시 제2009-20호[2009.04.20])(저촉), 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(공동주택(아파트)800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(다중이용시설 등 500M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(저수지상류 100M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 가축사육제한구역(2024-11-28)(가축사육제한구역(주거밀집800M), 경산시 고시 제2024-174호)<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>입니다.

(9) 공부와의 차이

해당사항 없습니다.

(10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

1)임대관계 : 미상입니다.

구분건물 감정평가요항표

(1) 위치 및 주위환경 (2) 교통상황 (3) 건물의 구조 (4) 이용상태
(5) 설비내역 (6) 토지의 형상 및 이용상태 (7) 인접 도로상태 등
(8) 토지이용계획 및 제한상태 (9) 공부와의 차이 (10) 기타참고사항(임대관계 및 기타)

2)기 타 : 본건의 내부구조, 설비, 마감상태 등은 거주인의 부재 및 폐문 등으로 인하여 동류형 물건의 통상적인 이용상황 등을 기준하여 평가하였으니 경매진행시 참고하시기 바랍니다.

위 치 도

소 재 지	경상북도 경산시 진량읍 황제리 70-1



호 별 배 치 도

No scale

[105동]

복 도							
1701	1702	1703	1704	1705	1706	1707	1708

본건(창신황제타운 제105동 제17층 제1708호)

사 진 용 지



본건 소재 105동 전경(북동측에서 촬영)



본건 현관문